

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

STANOVI JADRAN

STANOVI JADRAN d.d. | UPRAVA@STANOVIJADRAN.COM

01.01.2022. – 31.12.2022.



SAŽETAK

Tijekom 2022. godine društvo Stanovi Jadran d.d. nastavilo je raditi na podizanju prihoda i ishođenju građevinskih dozvola u svrhu stavljanja neoperativne imovine u funkciju. Tako su u 2022. godini ishođene pravomoćne građevinske dozvole za vile A, B i C te pristupni put vilama na projektu u Mokošici, Dubrovnik te je isto zemljište s dozvolama prodano. Do pisanja izvještaja ishođena je i pravomoćna građevinska dozvola za hotel Armerun u Rijeci čime se širi brend Armerun na male boutique hotele na obali Republike Hrvatske.

U lipnju je preuzeto 70% društva Maxilari d.o.o. koji upravlja hotelom Armerun u Šibeniku te 20% društva West Vision d.o.o. koji upravlja restoranom Bronzin u Šibeniku čime je proširen broj ovisnih društava, dok je društvo Primorske nekretnine d.o.o. pripojeno. U 2023. godini je operativno preuzeto upravljanje tvrtke Maxilari d.o.o.

Krajem 2022. godine prodano je 100% ovisnog društva Vile Orašac d.o.o.

Usljed podizanja kamatnih stopa na tržištu bitno je istaknuti kako je Društvo zaduženo po iznimno povoljnim stopama.

Uprava se i dalje aktivno bavi i prodajom nekretnina koje se ne uklapaju u strategiju razvoja Društva te je maksimalno posvećena upravljanju vlastitih nekretnina.

OPĆE INFORMACIJE

Stanovi Jadran d.d. osnovano je u Republici Hrvatskoj na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, Split.

Članovi Uprave:

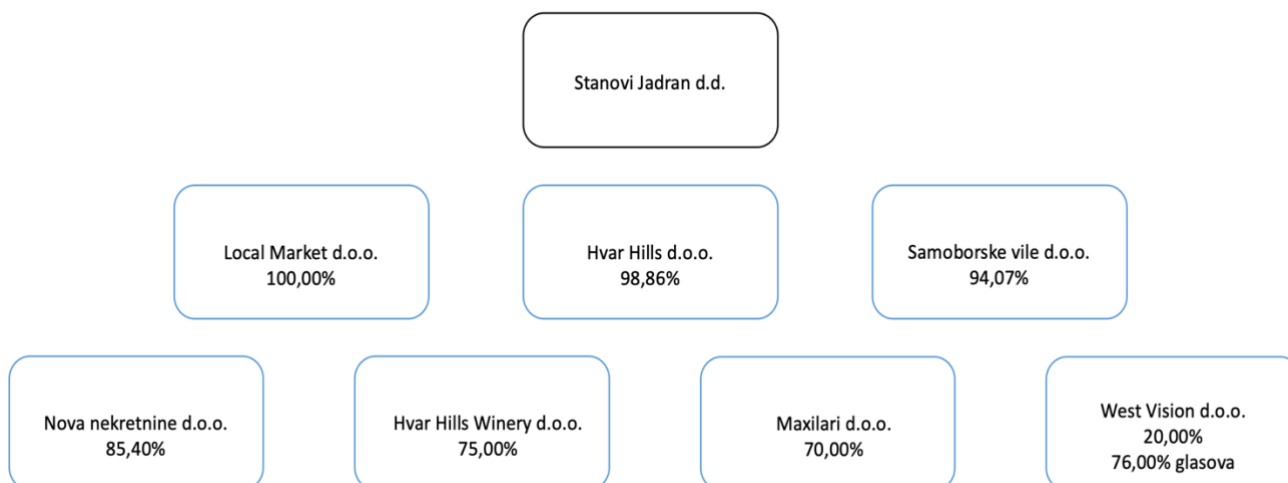
- Toni Jeličić – Purko, predsjednik Uprave
- Maja Bradić, član Uprave

Članovi Nadzornog odbora:

- Miroslav Jeličić – Purko, predsjednik Nadzornog odbora
- Emil Mihalina, potpredsjednik Nadzornog odbora
- Ante Vrančić, član Nadzornog odbora
- Krešimir Huljev, član Nadzornog odbora
- Berislav Martić, član Nadzornog odbora

Na dan 31. prosinca 2022. godine temeljni kapital Društva iznosi 147.301.800,00 kuna odnosno EUR 19.550.308,58 i podijeljen je na 736.509 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kuna odnosno EUR 26,54.

Organizacijska struktura Grupe Stanovi Jadran d.d.:



KOMENTAR NA POSLOVANJE

PROJEKTI

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) tijekom 2022. godine nastavilo je s optimizacijom portfelja te operacionalizacijom imovine. Tako je ishodovana pravomoćna građevinska dozvola za hotel Armerun u Rijeci. Plan je isti projekt financirati dijelom iz vlastitih sredstava te dijelom iz programa nacionalnog oporavka i otpornosti što je glavni razlog pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o. Društvu.

Dodatno, tijekom 2022. godine ishodene su pravomoćne građevinske dozvole za 3 vile i pristupni put za projekt u Mokošici, Dubrovnik te su iste nekretnine s dozvolama prodane društvu Vile Orašac d.o.o.. Krajem 2022. godine prodano je 100,00% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. privatnoj osobi koja će izgraditi prema projektu 3 vile u Mokošici i 4 vile u Orašcu. Stanovi Jadran d.d. odnosno ovisno društvo Nova Nekretnine d.o.o. će po izgradnji kupiti po jednu vilu čime će se kompezirati dug za prodaju nekretnina i udjela Vile Orašac d.o.o.

Do dana pisanja izvještaja je izvršeno i spajanje parcela u Lovincu što je prvi uvjet prije parcelacije kako bi se to zemljište moglo privesti svrsi i unovčiti.

Preuzimanjem udjela u društvima West Vision d.o.o. i Maxilari d.o.o. Grupa je povećala prihode što je vidljivo u konsolidiranim izvještajima. Društvo West Vision d.o.o. upravlja restoranom Bronzin u Šibeniku i ujedno je zakupoprimac poslovnog prostora u vlasništvu ovog društva, dok društvo Maxilari d.o.o. upravlja hotelom Armerun u Šibeniku te je također zakupoprimac ovog društva. Od početka 2023. godine preuzeto je i operativno vođenje društva Maxilari d.o.o.

U 2023. godini očekuje se dobitak potpora za hotel Armerun u Rijeci i početak rekonstrukcije, prodaja dijela neopreativnih nekretnina te akvizicija jedne manje nekretnine u Šibeniku.

OČEKIVANI RAZVOJ

Cilj Društva je diverzificirati portfelj, odnosno skupine nekretnina, kako bi Društvo imalo stabilan prihod uslijed problema u jednoj od industrija. U iduće dvije godine plan Uprave je staviti 100% portfelja u funkciju u svrhu povećanja prihoda i smanjenja zaduženja te isplate dividendi dioničarima. Društvo nema vlastitih dionica u svom vlasništvu, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica. Program otkupa vlastitih dionica trenutno ne postoji, a odluka za davanje suglasnosti Upravi Društva za otkup vlastitih dionica izglasana je na Skupštini Društva.



PRIORITETI

- Staviti svu imovinu u funkciju
- Upravlјati vlastitim nekretninama



SLJEDEĆI KORACI

- Ishođenje građevinskih dozvola
- Početak investicijskog ciklusa



ZAPOLENICI

- Zaposlenici centra Jug Mall
- Marketinški stručnjak
- Uprava



IZJAVA UPRAVE

Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, kao ovlaštene i odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Društva za period 01.01.2022. – 31.12.2022. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja, daju sljedeću

IZJAVU

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2022. – 31.12.2022. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i primjenjujućim računovodstvenim standardima financijskog izvještavanja te Direktivama EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog Društva kao Matice i Grupe u cjelini. Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2022 – 31.12.2022 nisu revidirani i nije obavljen revizijski uvid.

Izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja ovog Društva kao Izdavatelja i njegovih društava uključenih u konsolidaciju.

Toni Jeličić Purko

Predsjednik Uprave



U Splitu, 24. veljače 2023. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić

Član Uprave



Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

01/01/2022

do

31/12/2022

Godina:

2022

Kvartal:

4

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

02182190

Oznaka matične države
članice izdavatelja:

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060227551

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

88680117715

LEI:

747800E0R03R0059Q263

Šifra
ustanove:

94048

Tvrtka izdavatelja: STANOVI JADRAN d.d.

Poštanski broj i mjesto:

21000

SPLIT

Ulica i kućni broj:

Kralja Zvonimira 14/IX

Adresa e-pošte:

info@stanovijadran.com

Internet adresa:

www.stanovijadran.com

Broj zaposlenih (krajem
izvještajnog razdoblja):

26

Konsolidirani izvještaj:

KD

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Maxilari d.o.o.

Obala palih omladinaca 6, 22000 Šibenik

05374537

Nova nekretnine d.o.o.

Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split

90019408

Hvar Hills Winery d.o.o.

Vrbanj 191, 21462 Vrbanj

05404754

West Vision d.o.o.

Obala palih omladinaca 5B, 22000 Šibenik

110092085

Samoborske vile d.o.o.

Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split

02096676

Hvar hills d.o.o.

Vrbanj 191, 21462 Vrbanj

03769623

Local market d.o.o.

Matije Gupca 14A, 51000 Rijeka

04760255

Knjigovodstveni servis:

Da

(Da/Ne)

Collaboro d.o.o.

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt:

Đuro Sambrailo

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon:

099/6489-088

Adresa e-pošte:	dj.sambrailo@gmail.com
Revizorsko društvo:	BDO Croatia d.o.o. (tvrtka revizorskog društva)
Ovlašteni revizor:	Vedrana Stipić (ime i prezime)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	187.431.016	187.485.721
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	2.041.537	2.955.584
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	1.114.548	1.110.547
3. Goodwill	006	926.989	1.839.187
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	5.850
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	175.135.516	164.391.886
1. Zemljište	011	1.171.007	2.675.030
2. Građevinski objekti	012	0	0
3. Postrojenja i oprema	013	10.592.544	10.125.020
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	519.189	686.678
5. Biološka imovina	015	9.766.280	8.917.612
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	856.741	1.193.516
7. Materijalna imovina u pripremi	017	12.960	18.111
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	152.216.795	140.775.919
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	10.253.963	20.138.251
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	10.044.794	19.982.088
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	209.169	156.163
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	32.678.918	36.199.287
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	3.627.374	3.638.435
1. Sirovine i materijal	039	125.993	1.305.210
2. Proizvodnja u tijeku	040	2.990.583	1.889.012
3. Gotovi proizvodi	041	452.510	382.093
4. Trgovačka roba	042	58.288	62.120
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0

6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	9.835.507	21.511.285
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	11.970
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	3.770.869	7.448.117
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	21.877	21.877
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	363.222	380.098
6. Ostala potraživanja	052	5.679.539	13.649.223
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	1.533.960	4.205.399
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	1.533.960	4.205.399
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	17.682.077	6.844.168
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	206.489	697.414
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	220.316.423	224.382.422
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	242.038	186.684
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	174.395.286	179.041.613
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	147.301.800	147.301.800
II. KAPITALNE REZERVE	069	26.236.953	26.236.953
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	454.771	454.771
1. Zakonske rezerve	071	454.771	454.771
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	27.008	-1.044.587
1. Zadržana dobit	084	27.008	0
2. Preneseni gubitak	085	0	1.044.587
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	-1.044.587	3.641.254
1. Dobit poslovne godine	087	0	3.641.254
2. Gubitak poslovne godine	088	1.044.587	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	1.419.341	2.451.422
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0

5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	34.923.828	31.607.562
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	34.707.249	30.855.898
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	29.313	0
11. Odgođena porezna obveza	108	187.266	751.664
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	10.645.367	13.104.304
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	1.237.025	2.221.011
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	3.399.042	4.289.989
7. Obveze za predujmove	116	275.145	280.172
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.299.925	1.703.586
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	203.582	453.865
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	738.490	1.635.543
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	3.492.158	2.520.138
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUCEGA RAZDOBLJA	124	351.942	601.934
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	220.316.423	224.355.413
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	242.038	186.684

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2022. do 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	7.180.987	-302.123	24.864.609	6.703.606
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	6.257.115	2.708.267	23.376.886	5.354.135
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	66.623	66.623	14.091	5.842
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	857.249	-3.077.013	1.473.632	1.343.629
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 008+009+013+017+018+019+022+029)	007	9.189.894	1.077.863	24.193.134	9.809.073
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	-37.037	-145.433	833.005	-259.229
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	3.168.811	1.430.436	11.627.974	6.403.083
a) Troškovi sirovina i materijala	010	912.119	279.469	6.938.458	4.980.320
b) Troškovi prodane robe	011	13.357	-41.547	90.746	86.690
c) Ostali vanjski troškovi	012	2.243.335	1.192.514	4.598.770	1.336.073
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	1.093.836	322.533	3.720.486	1.555.058
a) Neto plaće i nadnice	014	694.392	214.059	2.464.647	1.043.703
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	247.107	102.399	839.917	348.574
c) Doprinosi na plaće	016	152.337	6.075	415.922	162.781
4. Amortizacija	017	3.455.432	1.514.961	5.803.082	1.373.432
5. Ostali troškovi	018	1.070.408	197.405	2.151.156	693.371
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	100.300	100.300	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	100.300	100.300	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	338.144	-2.342.339	57.431	43.358
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	2.445.116	1.452.287	4.282.860	1.681.715
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	-26.944	-26.944
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	797.884	163.142	1.049.870	369.019
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	165.040	-108.755	16.365	7.004
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	1.397.900	1.397.900	2.617.860	1.072.628
10. Ostali financijski prihodi	040	84.292	0	625.709	260.008
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	1.507.874	488.335	1.250.636	336.206
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	1.205.900	386.353	1.069.265	246.072
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	176.903	15.111	100.967	19.894
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	63.095	63.095	13.880	7.740
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	61.976	23.776	66.524	62.500
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	9.626.103	1.150.164	29.147.469	8.385.321
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	10.697.768	1.566.198	25.443.770	10.145.279
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	-1.071.665	-416.034	3.703.699	-1.759.958
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0	0	3.703.699	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-1.071.665	-416.034	0	-1.759.958
XII. POREZ NA DOBIT	058	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	-1.071.665	-416.034	3.703.699	-1.759.958

1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0	0	3.703.699	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-1.071.665	-416.034	0	-1.759.958
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	-1.071.665	-416.034	3.703.700	-1.759.957
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	-1.044.587	-405.522	3.641.254	-1.730.284
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	-27.078	-10.512	62.446	-29.673
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	-1.071.665	-416.034	3.703.699	-1.759.958
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0	0	0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0	0	0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)	087	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)	097	0	0	0	0
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)	098	-1.071.665	-416.034	3.703.699	-1.759.958
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	-1.071.665	-416.034	3.703.700	-1.759.957
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	-1.044.587	-405.522	3.641.254	-1.730.284
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	-27.078	-10.512	62.446	-29.673

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2022. do 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	-1.071.663	3.703.699
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	2.045.910	2.041.443
a) Amortizacija	003	3.455.432	5.803.082
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	76.197	-1.250.485
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobitci i gubici i vrijednosno usklađenje	005	-1.277.145	-2.612.230
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-1.038.592	-1.022.926
e) Rashodi od kamata	007	1.205.900	1.069.265
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	-11.863	54.737
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-364.019	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	974.247	5.745.142
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-1.366.428	-2.944.980
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-5.391.335	-14.609.696
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	4.061.944	11.675.777
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-37.037	-11.061
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	-392.181	2.800.162
4. Novčani izdaci za kamate	018	-1.034.319	-847.128
5. Plaćeni porez na dobit	019	-97.450	-14.436
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	-1.523.950	1.938.598
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	3.287.583	1.693.551
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	3.735.215	0
3. Novčani primici od kamata	023	1.015.420	406.235
4. Novčani primici od dividendi	024	84.292	40.972
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	21.303.725	9.744.000
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	750.000	57.393
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	30.176.235	11.942.151
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-5.633.803	-2.655.055
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	-5.531.085	-7.576.683
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	-23.783.570	-10.760.800
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	-5.428.640	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-40.377.098	-20.992.538
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-10.200.863	-9.050.387
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035		0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	36.485.085	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	12.564.695	147.183
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	3.600.000	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	52.649.780	147.183
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-17.704.325	-2.873.303
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	-1.252.065	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	-4.350.000	-1.000.000
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-23.306.390	-3.873.303
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	29.343.390	-3.726.120
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	17.618.577	-10.837.909
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	63.500	17.682.077
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	17.682.077	6.844.168

Naziv izdavatelja: STANOVI JADRAN d.d.
OIB: 88680117715
Izvršajno razdoblje: 1.1.2022 - 31.12.2022

Osnova sastavljanja: Međunarodni standardni financijskog izvještavanja te Zakon o računovodstvu

Računovodstvene politike:

Iste računovodstvene politike se primjenjuju prilikom sastavljanja financijskih izvještaja za izvršajno razdoblje kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvještajima i kao u posljednjim tromjesečnim izvještajima. Posljednji godišnji izvještaji za godinu koja završava 31.12.2021. su objavljeni na stranicama ZSE.

Izjava o sastavljanju izvještaja:

Izvršaj posloводства zajedno sa pripadajućim financijskim izvještajima sadrži istinit i objektivni prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka izdavatelja i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline te sadrži objektivni prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja društva Stanovi Jadran d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline za razdoblje 01.01.2022 – 30.09.2022. godine. Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2022 – 30.09.2022 nisu revidirani i nije obavljen revizijski uvid.

Prosječan broj zaposlenih tijekom godine: 8

Ovisna i pridružena društva:

Nova Nekretnine d.o.o. - 85,4%
Hvar Hills winery d.o.o. - 75%
Samoborske vile d.o.o. - 94,07%
Hvar hills d.o.o. - 98,86%
Local market d.o.o. - 100% preko Primorske nekretnine d.o.o.
Maxilari d.o.o. - 70%
West Vision - 76%

Sjedište

Kralja Zvonimira 14/IX, Split
Vrbanj 191, 21462 Vrbanj
Kralja Zvonimira 14/IX, Split
Vrbanj 191, 21462 Vrbanj
Matije Gupca 14A, Rijeka
Obala palih omladinaca 6, Šibenik
Obala palih omladinaca 5B, Šibenik

MB

90019408
05404754
02096676
03769623
04760255
05374537 Dio grupe od 05/2022
110092085 Dio grupe od 05/2022

Zalog: Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 90.715 tisuća kuna

Dugoročne kreditne (bankovne) obveze dospijevaju u mjesečnim ratama do 30.09.2035. i 31.08.2028.

Ostale informacije:

U 2022.g. i dalje se nastavlja neizvjesnost u pogledu mjera prevencije koje su poduzete s ciljem zaustavljanja širenja i suzbijanja COVID-19 pandemije uz primjetno popuštanje mjera za suzbijanje pandemije. Nije moguće procijeniti budući vijek trajanja pandemije, ali Grupa aktivno prati situaciju i poduzimati će sve potrebne mjere s ciljem minimiziranja potencijalnih negativnih utjecaja u slučaju pogoršanja situacije. Društvo trenutno nije značajno izloženo poslovnim aktivnostima sa Ukrajinom i Rusijom

Društvo Stanovi Jadran je tijekom godine prodalo tri čestice zemljišta u Lovincu te je ostvarilo dobit od 131 tisuću kuna. Također je prodan poslovni prostor u Zagrebu zajedno sa parking mjestom te je ostvarena neto dobit od 568 tisuća kuna. Društvo Stanovi Jadran je kupilo obveznice u vrijednosti od 1.000.000 EUR dana 28.02.2022 s datumom iskupa 28.02.2027. Radi se o anuitetskim obveznicama uz ostatak vrijednosti osiguran založnim pravom s valutnom klauzulom. Nerealizirani prihodi od vrijednosnih papira se u glavni odnos na dionice društva listanog na Sarajevskoj burzi. Prihodi i rashodi su značajno porasli u odnosu na isto razdoblje prethodne godine obzirom na činjenicu da je društvo Global rent pripojeno društvu Stanovi Jadran d.d. sredinom 2021. godine. U listopadu 2022. godine, Društvu Stanovi Jadran d.d. je pripojeno društvo Prmorske Nekretnine d.o.o. Krajem 2022. godine, Stanovi Jadran d.d. je prodalo 100% koje je imalo u društvu Vile Orašac d.d., čemu je prethodilo smanjenje temeljnog kapitala i kapitalnih rezervi radi isplate članu Društva. Također, nakon datuma stjecanja kontrole krajem svibnja prihodi Grupe uključuju i prihode od društva West Vision d.o.o. i Maxilari d.o.o.

Društvo Stanovi Jadran d.d. je dijelom izloženo sezonalnosti poslovanja obzirom da hotel Armerun, apartman Vinci te restoran Bronzin pojačano rade u razdoblju od 01.06. - 01.10. poslovne godine. Tijekom 2022.g. grupi je priključeno društvo Maxilari d.o.o. (70% udjela) koje upravlja hotelom Armerun u vlasništvu društva Stanovi Jadran d.d. te je stečeno 76% udjela u društvu West Vision d.o.o. koje upravlja restoranom Bronzin u vlasništvu društva Stanovi Jadran d.d. Ne postoje financijske obveze, jamstava ili nepredviđenihizdataci koji nisu uključeni u bilancu. Grupa nije kapitalizirala trošak plaća i svi troškovi zaposlenika su priznati izravno u račun dobiti i gubitka. Ne postoje subjekti u kojima društvo ima neograničenu odgovornost.

Sve ostale informacije i primjerci izvještaja se mogu dobiti na stranicama društva Stanovi Jadran d.d. www.stanovijadran.com ili upitom na info@stanovijadran.com

Ostalo: Ostali detalji su prezentirani u Izvršajtu poslovanja Uprave.